

México, D.F., 4 de junio de 2001.

**A LAS INSTITUCIONES DE BANCA MÚLTIPLE Y
SOCIEDADES FINANCIERAS DE OBJETO LIMITADO
DEL RAMO HIPOTECARIO E INMOBILIARIO:**

Referencia: 27/2001

Asunto: Aplicación de las Reglas de otorgamiento de subsidios en los créditos para la adquisición de viviendas que otorga el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI).

De conformidad con lo dispuesto en los contratos de apertura de crédito (contrato master), celebrados por esos intermediarios financieros con este Fondo, respectivamente, se les hace de su conocimiento que, las Reglas de operación de otorgamiento de subsidios en los créditos para la adquisición de viviendas que otorga el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI), publicadas en el Diario Oficial de la Federación de fecha 15 de marzo del año en curso, y que se anexan a este escrito, son disposiciones aplicables al ejercicio de los créditos respectivos.

Atentamente

**BANCO DE MÉXICO
FONDO DE OPERACIÓN Y FINANCIAMIENTO
BANCARIO A LA VIVIENDA**

REGLAS de operación de otorgamiento de subsidios en los créditos para la adquisición de viviendas que otorga el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI).

Al margen un logotipo, que dice: Banco de México.

REGLAS DE OPERACION DE OTORGAMIENTO DE SUBSIDIOS EN LOS CREDITOS PARA LA ADQUISICION DE VIVIENDAS QUE OTORGA EL FONDO DE OPERACION Y FINANCIAMIENTO BANCARIO A LA VIVIENDA (FOVI).

El Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda, publica las reglas de operación e indicadores de evaluación referentes al otorgamiento de subsidios en los créditos para la adquisición de viviendas, correspondientes al ejercicio fiscal 2001.

Con fundamento en los artículos 3o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 38 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 70 y 71 del Decreto de Presupuesto de Egresos de la Federación para el ejercicio fiscal de 2001, y

CONSIDERANDO

Que el Gobierno Federal, cumpliendo con una de sus obligaciones de destinar los recursos derivados de los impuestos a la población más necesitada, ha decidido canalizar parte de dichos recursos para las familias de menores ingresos que adquieran una vivienda y que constituya un patrimonio inicial que eleve su nivel de vida.

Que el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda es un Fideicomiso del Gobierno Federal constituido en el Banco de México y tiene por objeto otorgar apoyos financieros y garantías a las Instituciones de Banca Múltiple y Sociedades Financieras de Objeto Limitado, para que éstas los destinen para la adquisición de viviendas nuevas o usadas por la población en general o al otorgamiento de créditos para la construcción de viviendas.

Que con el fin de que las familias de escasos recursos puedan obtener una vivienda en el mercado y estar en posibilidad de recibir un subsidio al momento de adquirirla, haciéndolas sujetas de crédito para complementar su adquisición, es necesario establecer el marco normativo adecuado para la asignación de dicho subsidio con criterios de objetividad, equidad, transparencia, publicidad, selectividad e igualdad.

Con base en lo anterior, se expiden las siguientes:

REGLAS DE OPERACION DE OTORGAMIENTO DE SUBSIDIOS EN LOS CREDITOS PARA LA ADQUISICION DE VIVIENDAS QUE OTORGA EL FOVI.

INDICE

1. Disposiciones Generales
 - 1.1 Objetivo
 - 1.2 Glosario de términos
2. Beneficiarios y Cobertura
 - 2.1 Beneficiarios
 - 2.2 Cobertura del PROSAVI
3. Monto y tipo de subsidios
4. Condiciones de los créditos para la adquisición de viviendas
5. Mecanismos de Asignación de créditos y subsidios
6. Indicadores de Evaluación y Gestión

1. DISPOSICIONES GENERALES

1.1. Objetivo

Las presentes Reglas tienen por objeto establecer en términos generales el procedimiento y los requisitos para la asignación del subsidio a las familias de menores ingresos que adquieran una vivienda con recursos derivados de créditos hipotecarios fondeados por el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda.

1.2. Glosario de términos

Para los efectos de estas Reglas se entenderá por:

- I. FOVI, al Banco de México, en su carácter de Fiduciario en el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda.
- II. Secretaría, a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
- III. Contraloría, a la Secretaría de Contraloría y Desarrollo Administrativo.
- IV. Bancos, a las Instituciones de Banca Múltiple.
- V. SOFOLES, a las Sociedades Financieras de Objeto Limitado autorizadas para operar con FOVI.
- VI. PROSAVI, al Programa de Crédito y Subsidio a la Vivienda del FOVI, para financiar créditos en la adquisición de viviendas y para su construcción, que otorga un subsidio al frente a las familias beneficiadas en el momento de adquirir su vivienda.
- VII. Salario Mínimo Mensual (SM), al salario mínimo diario aplicable en el Distrito Federal, multiplicado por 30.
- VIII. Ingreso Conyugal, a la suma de los ingresos comprobables del acreditado y de su cónyuge.
- IX. UDIS, a las unidades de cuenta cuyo valor en pesos publica el Banco de México.
- X. CURP, a la Clave Unica del Registro Nacional de Población.
- XI. Intermediario Financiero, se entenderá indistintamente a Bancos y SOFOLES.

2. BENEFICIARIOS Y COBERTURA DE LOS SUBSIDIOS

2.1. Beneficiarios

Serán elegibles para este programa aquellos acreditados cuyo ingreso conyugal comprobable no exceda de 5.5 veces el salario mínimo mensual del Distrito Federal. El subsidio se utilizará únicamente para la adquisición de vivienda con crédito hipotecario de un intermediario financiero, el cual se otorgará con tasa de interés de mercado.

Es indispensable para recibir el subsidio, que el beneficiario obtenga un crédito y cuente con la capacidad de pago necesaria; así como cumplir con los requisitos que establezca el intermediario financiero.

Se podrán beneficiar familias con un ingreso superior a 3 salarios mínimos mensuales, disminuyendo estos ingresos en medio salario por cada hijo menor de 18 años que tenga a partir del tercero, siempre y cuando estén registrados como tales por cualquier cónyuge y que habite con la familia, aplicándole a estos ingresos disminuidos la tabla de subsidio por beneficiario.

2.2. Cobertura del PROSAVI

El PROSAVI tendrá cobertura nacional, por lo que se podrá desarrollar en cualquier localidad urbana del país, debiendo cumplir la edificación de las viviendas con los requisitos municipales y estatales en materia de construcción. La distribución por localidad y estado dependerá de los resultados de las subastas mediante las cuales se asignarán los créditos.

En función de los procedimientos de asignación que establece FOVI para otorgar sus créditos, se podrá limitar la participación de alguna localidad para evitar la concentración o saturación de este programa; o en función de elevados costos regulatorios derivados de los requisitos de urbanización; o por insuficiencia de servicios municipales o por impuestos o derechos sobre la actividad de construcción y escrituración de viviendas; o por la falta de apoyo para hacer efectiva la garantía en caso de incumplimiento.

3. MONTO Y TIPO DE SUBSIDIOS

El monto de los recursos para el subsidio a las familias beneficiadas será en función de su salario conyugal, otorgando un mayor beneficio a las familias con menores ingresos de acuerdo a lo siguiente:

Subsidio por Beneficiario		
Ingreso Conyugal Máximo en SM	Subsidio en UDIS	Valor máximo de la vivienda que se puede adquirir
Hasta 3.0	25,000	Hasta 40,000 UDIS
Más de 3.0 y hasta 4.0	18,000	De más de 40,000 y hasta 45,000 UDIS
Más de 4.0 y hasta 5.0	11,000	De más de 45,000 y hasta 50,000 UDIS
Más de 5.0 y hasta 5.5	4,000	De más de 50,000 y hasta 55,000 UDIS

Para ser acreedor a un nivel determinado de subsidio, simultáneamente se debe cumplir con los límites de valor de la vivienda y de ingreso conyugal del acreditado. Cualquier acreditado podrá adquirir una vivienda de mayor valor al del estrato que le corresponde en función de sus ingresos, pero respetando el subsidio aplicable al valor de la vivienda. Asimismo, un acreditado podrá adquirir una vivienda de menor valor al de su estrato, pero el subsidio estará determinado por su nivel de ingresos.

Los recursos que destinará el FOVI para el subsidio del PROSAVI y que se asignarán en las subastas del año 2001 ascienden a \$1,100,000,000.00 (UN MIL CIENTO MILLONES DE PESOS), que se integran de \$400,000,000.00 (CUATROCIENTOS MILLONES DE PESOS) de recursos Fiscales del Presupuesto de Egresos de la Federación y de \$700,000,000.00 (SETECIENTOS MILLONES DE PESOS) de recursos propios del Fovi.

4. CONDICIONES DE LOS CREDITOS PARA LA ADQUISICION DE VIVIENDAS

Las condiciones de los créditos serán:

- ✍ Pagos mensuales y que inicialmente representan no más del 25% del ingreso mensual del acreditado.
- ✍ Crédito en UDIS.
- ✍ Tasa de fondeo: La tasa de las emisiones del FOVI más un margen para cubrir su requisito de capital y gastos operativos.
- ✍ Comisión por la garantía pari-passu de FOVI: El margen necesario para cubrir el riesgo de incumplimiento.
- ✍ Seguro de vida y daños.
- ✍ Comisión de cobranza.
- ✍ Comisión por conservación de la garantía.
- ✍ El margen libre para la intermediación del Banco o SOFOL.
- ✍ Comisión por la cobertura contra la caída del salario real.

Para las subastas del crédito del año 2001, las tasas e importes de las comisiones serán:

Tasa de Fondeo	7.1%
Tasa por garantía pari-passu	0.7%
Comisiones por cobranza	Mínimo 65 UDIS
Comisión por conservación de garantía	Mínimo 25 UDIS
Seguro de vida y daños	Máximo del 0.75% sobre el saldo del crédito
Margen de intermediación	La determina cada intermediario
Comisiones por cobertura contra la caída del salario real	11% de la suma de los conceptos anteriores

La tasa de garantía disminuye en función de un porcentaje menor de crédito respecto al valor de la vivienda, cuando la suma de enganche y subsidio respecto del precio de venta sean:

Del 10% y hasta menos del 25%	0.7% real
Del 25% y hasta menos del 30%	0.6% real
Del 30% y hasta menos del 35%	0.4% real
Del 35% en adelante	0.2% real

- ✍ Plazo 240 o 360 mensualidades.
- ✍ Asignación de los créditos mediante subasta de derechos de crédito individuales.
- ✍ El ámbito de aplicación será a nivel nacional, y la distribución por localidad y estado dependerá de los resultados de las subastas mediante los cuales se asignan los créditos del FOVI.
- ✍ Serán elegibles para el subsidio familias con ingresos conyugales de hasta 5.5 veces el salario mínimo.
- ✍ El subsidio podrá utilizarse para la adquisición de viviendas cuyo valor y enganche sea de conformidad con el siguiente cuadro.

Valor de la vivienda en UDIS	Enganche mínimo	Ingreso conyugal máximo en salarios mínimos
Hasta 35,000	2.5%	Hasta 2.5
Más de 35,000 y hasta 40,000	3.0%	Más de 2.5 y hasta 3.0
Más de 40,000 y hasta 45,000	4.5%	Más de 3.0 y hasta 4.0
Más de 45,000 y hasta 50,000	6.0%	Más de 4.0 y hasta 5.0
Más de 50,000 y hasta 55,000	8.25%	Más de 5.0 y hasta 5.5

El valor de la vivienda nunca excederá de 55,000 UDIS

- ✍ En total, la suma de enganche más subsidio, nunca será inferior al 10% del valor de la vivienda a ser adquirida.
- ✍ El crédito lo otorgará FOVI a los intermediarios y éstos a los acreditados finales.
- ✍ El crédito y el subsidio lo asignará FOVI mediante subastas a través de intermediarios financieros.
- ✍ El acreditado dará recibo por el subsidio otorgado por el Gobierno Federal.
- ✍ El acreditado no podrá prepagar la totalidad de su hipoteca antes del cuarto año, de lo contrario reembolsará el subsidio otorgado.
- ✍ La asignación de los créditos individuales y, por lo tanto del subsidio, la harán los intermediarios de acuerdo con sus políticas, mismas que podrá revisar el FOVI por sí o por terceros y deberán ajustarse a lineamientos mínimos establecidos por el FOVI.
- ✍ El subsidio se otorgará una sola vez al acreditado.
- ✍ Para tener derecho al subsidio, los acreditados deberán presentar su CURP. Sin embargo, para el inicio del programa se dará un plazo de un año para entregarla, a partir de otorgado el subsidio, de lo contrario y de no existir una causa de fuerza mayor a juicio de FOVI, deberán reintegrarlo y de no hacerlo se procederá a ejercer la garantía. Un año después de iniciado el PROSAVI será necesario presentar su CURP para el otorgamiento del crédito.
- ✍ Adicionalmente, se podrá obtener crédito de hasta el 5.4% del valor de la vivienda para gastos de escrituración.
- ✍ Para los promotores que edifiquen viviendas del PROSAVI, se podrán otorgar créditos para la construcción de las mismas, con las políticas y condiciones de los demás programas de FOVI, sin embargo, la tasa aplicable será únicamente la tasa de referencia de FOVI para viviendas de hasta 45,000 UDIS, para las de más de 45,000 y hasta 50,000, y de más de 50,000 y hasta 55,000 UDIS, además de la tasa de referencia se cobrará el 25% y 50% de la sobretasa ponderada en la subasta de créditos para construcción, respectivamente.

5. MECANISMO DE ASIGNACION DE CREDITOS Y SUBSIDIOS

El FOVI asignará sus créditos mediante subastas de derechos de crédito para intermediarios financieros (Banca y Sociedades Financieras de Objeto Limitado).

Las subastas serán de dos clases. La primera para asignar derechos de crédito para la adquisición de viviendas, ya sea que tengan derecho o no al crédito para su construcción, denominándose subastas de créditos individuales o subastas de crédito mixtas, respectivamente. La segunda clase de subastas tiene como fin otorgar créditos exclusivamente para la construcción de viviendas, independientemente que una vez construidas se otorguen los créditos para la adquisición de vivienda.

Se realizará en primer lugar la subasta de créditos individuales y mixtos. Para este efecto se crearán cuatro estratos por valores de vivienda, determinándose inicialmente un monto de subsidio para cada uno de ellos, el primero con el 40% del subsidio para viviendas de hasta 40,000 UDIS, el segundo con el 30% del subsidio para viviendas de más de 40,000 y hasta 45,000 UDIS, el tercero con el 20% del subsidio para viviendas de más de 45,000 y hasta 50,000 UDIS y el cuarto con el 10% de subsidio para viviendas de más de 50,000 y hasta 55,000 UDIS, asignando primero el monto disponible para las viviendas de menor valor y dentro de cada estrato asignando primero el monto disponible para ese estrato a los créditos individuales y posteriormente los derechos para créditos, mixtos; y así sucesivamente hasta agotar el monto de crédito y subsidios ofertados. Si no se colocaran los recursos para cada estrato, el remanente se asignaría al siguiente estrato. En estas subastas se permitirán créditos para la adquisición de viviendas usadas y en caso de posturas iguales se dará preferencia a las viviendas usadas.

En la subasta de créditos para construcción se seguirá utilizando el esquema vigente de asignar los derechos al intermediario financiero que ofrezca cubrir una sobretasa mayor al FOVI sobre los derechos ofertados.

La tasa del crédito a la construcción correspondiente a los derechos obtenidos en las categorías mixtas será:

- Para viviendas con valor menor o igual a 45,000 UDIS: igual a la tasa de interés de referencia de la última subasta de créditos para construcción que efectuó el FOVI.
- Para viviendas con valor superior a 45,000 UDIS y hasta 50,000: igual a la tasa de interés resultante de sumar el 25% de la sobretasa promedio ponderada resultante de la última subasta de créditos para la construcción que efectuó el FOVI, a la tasa de referencia de la subasta.
- Para viviendas con valor superior a 50,000 UDIS y hasta 55,000 UDIS: igual a la tasa de interés resultante de sumar el 50% de la sobretasa promedio ponderada resultante de la última subasta de créditos para construcción que efectuó el FOVI, a la tasa de referencia de la subasta.

En las asignaciones derivadas de subastas de créditos para construcción, por las individualizaciones de vivienda con valor de hasta 45,000 UDIS, se reintegrará la sobretasa ofrecida y pagada, si es mayor de 45,000 y hasta 50,000, se les reintegrará el 75% de la sobretasa ofrecida, y si es mayor de 50,000 y hasta 55,000 UDIS, se les reintegrará el 50% de la sobretasa ofrecida.

Respetando los montos de crédito asignado y de subsidio establecido de acuerdo al ingreso del acreditado, se podrán modificar las categorías de asignación pudiendo:

- Cambiar de categoría de viviendas de mayor valor a menor valor, sin costo para el intermediario o promotor y respetando la puja original ofrecida.
- Cambiar de categoría con subsidio de viviendas de menor valor a mayor valor, cubriendo el doble de la puja promedio de la categoría a la cual se solicita el cambio correspondiente a la subasta en la que se participó. De no existir asignación de derechos en dicha categoría en esa subasta, se aplicará el doble de la puja que haya presentado al obtener su asignación.

6. INDICADORES DE EVALUACION Y GESTION

Los indicadores de evaluación y gestión para el PROSAVI serán los siguientes:

Indicadores de Evaluación.

GRUPO/INDICADOR	OBJETIVO	UNIDAD DE MEDIDA	INDICADOR ESTANDAR	PERIODICIDAD	UTILIDAD
PROGRAMATICO COMPROMISOS ADQUIRIDOS	Medir el avance del número de subastas donde se asignan los subsidios	%	100	Trimestral	Comparar en términos porcentuales el avance de las cuatro subastas a realizar en el año donde se asignan subsidios
PROGRAMATICO FAMILIAS BENEFICIADAS	Medir el avance del número de familias que se beneficiarán con los compromisos adquiridos	%	100	Trimestral	Comparar en términos porcentuales los compromisos de subsidios adquiridos sobre la meta anual de 27,000 familias beneficiadas

PROGRAMATICO SUBSIDIOS COMPROMETIDOS	Medir el avance de los subsidios comprometidos	%	100	Trimestral	Comparar en términos porcentuales el cumplimiento de otorgar subsidios en el año por 1,100 millones de pesos
-----------------------------------------	------------------------------------------------	---	-----	------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Indicadores de Gestión.

GRUPO/INDICADOR	OBJETIVO	UNIDAD DE MEDIDA	INDICADOR ESTANDAR	ERIODICIDAD	TITULIDAD
PROGRAMATICO PRESUPUESTALES OTORGAMIENTO DE CREDITO	Medir el avance de la actividad sustantiva del FOVI. En pesos, respecto del presupuesto	%	100	Trimestral	Comparar en términos porcentuales el cumplimiento de las metas acumuladas
PROGRAMATICO PRESUPUESTALES AVANCE DE VIVIENDAS INDIVIDUALIZADAS	Medir el avance de la actividad sustantiva del FOVI. En pesos respecto del programa de viviendas financiadas a la población objetivo	%	100	Trimestral	
PROGRAMATICO PRESUPUESTALES AVANCE DE LAS VIVIENDAS ASIGNADAS	Medir el nivel de compromisos de créditos en pesos respecto de la adjudicación de viviendas	%	100	Trimestral	
PROGRAMATICO PRESUPUESTALES AVANCE DEL GASTO CORRIENTE	Medir el avance del presupuesto de gasto corriente en pesos	%	100	Trimestral	
OPERATIVOS Y DE SERVICIOS NUMERO DE VIVIENDAS EN CARTERA	Determinar el nivel de créditos individuales en cartera, respecto del ejercicio anterior	%	100	Anual	Comparar en términos porcentuales el número de viviendas en cartera, respecto del ejercicio anterior

ARTICULOS TRANSITORIOS

PRIMERO.- La forma y términos de operación de los créditos de FOVI, se llevará a cabo con las Condiciones Generales de Financiamiento vigentes.

SEGUNDO.- Las Reglas de Operación de otorgamiento de subsidios, sólo se podrán modificar y autorizar por la Secretaría, con la previa anuencia del Comité Técnico del FOVI.

TERCERO.- Los intermediarios financieros podrán aplicar las presentes reglas a los derechos de crédito ganados con condiciones financieras anteriores, previa autorización de FOVI.

CUARTO.- Estas Reglas de Operación de Otorgamiento de Subsidios entrarán en vigor al día siguiente de su publicación en el **Diario Oficial de la Federación**.

Atentamente.

Sufragio Efectivo. No Reelección.

México, D.F., a 14 de marzo de 2001.

BANCO DE MEXICO

FONDO DE OPERACION Y FINANCIAMIENTO BANCARIO A LA VIVIENDA

Director General

Manuel Zepeda Payeras

Rúbrica.

Director General Adjunto
de Administración

Rolando González Flores

Rúbrica.